

Comunicato stampa

Barometro Ipotecche di Comparis per il primo trimestre 2026

La guerra in Iran trascina i tassi ipotecari

Nonostante il tasso guida della Banca nazionale svizzera (BNS) sia rimasto invariato, i tassi ipotecari in Svizzera sono nuovamente sottoposti a pressioni al rialzo. I fattori trainanti sono soprattutto l'aumento dei rischi geopolitici, che fanno salire le aspettative di inflazione e portano a un aumento dei tassi d'interesse sui mercati dei capitali. Allo stesso tempo, per molti debitori ipotecari i costi diventano più importanti, il che si riflette in una maggiore domanda per le ipoteche di breve durata. «L'elevata percentuale di ipoteche Saron dimostra che i costi sono chiaramente al centro dell'attenzione», afferma Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.

Zurigo, 14 aprile 2026 – A marzo la Banca nazionale svizzera (BNS) ha mantenuto nuovamente il tasso guida allo 0%, confermando così il suo orientamento di politica monetaria. Nonostante un leggero aumento, a febbraio l'inflazione si è attestata allo 0,1% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, rimanendo così nettamente all'interno della fascia target prevista tra lo 0 e il 2%. Allo stesso tempo, recentemente le condizioni generali esterne si sono offuscate. La guerra in Iran sta spingendo al rialzo i prezzi dell'energia, intensificando così la pressione inflazionistica a livello globale. «Attualmente la BNS si trova in una situazione di tensione. A breve termine, l'aumento dei prezzi dell'energia dovrebbe far aumentare la pressione inflazionistica, ma nel medio termine il rincaro dovrebbe rimanere moderato. Ciò depone a favore di una continuazione della politica dei tassi d'interesse a zero», afferma Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.

Aumento dei rischi per i prossimi trimestri

Nel complesso, l'economia svizzera si mantiene stabile, anche se si intravedono i primi segnali di debolezza. Per il 2026 si prevede una crescita moderata intorno all'1%, sostenuta dai consumi privati e dall'aumento dei salari reali. Allo stesso tempo, il franco forte e la debole congiuntura industriale gravano sull'economia delle esportazioni. «Mentre il settore dei servizi registra un andamento più solido, le incertezze a livello globale rimangono elevate e frenano la propensione agli investimenti. L'economia interna sostiene la crescita, ma i settori orientati all'esportazione continuano a risentire del franco forte e dell'incerta situazione globale», afferma Renkert.

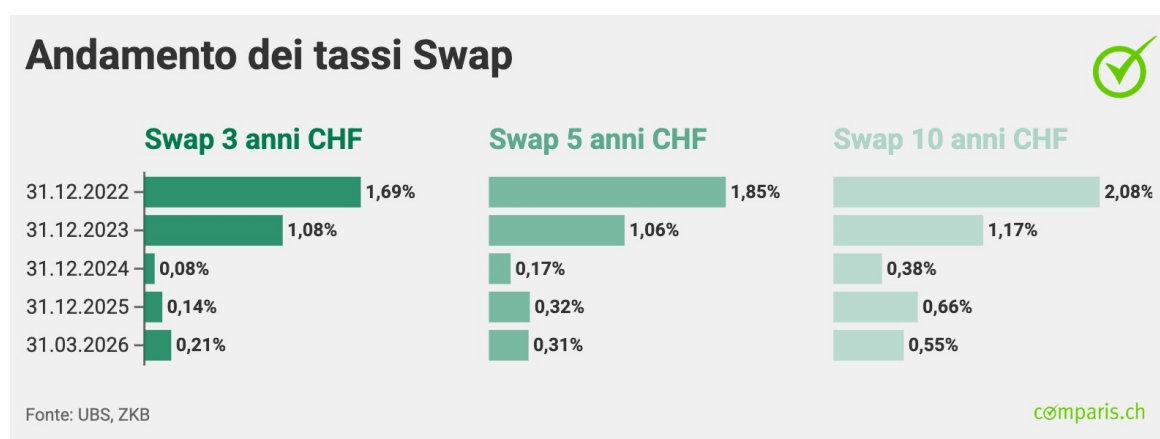
Anche a livello internazionale il quadro è eterogeneo: nell'area dell'euro, la Banca centrale europea (BCE) ha mantenuto il tasso guida al 2%. A febbraio l'inflazione si è avvicinata al valore prefissato, ma l'aumento dei prezzi dell'energia fa aumentare notevolmente i rischi per i prossimi trimestri. Allo stesso tempo, le prospettive congiunturali si stanno offuscando, soprattutto in Germania, la più grande economia della zona euro. La BCE si trova quindi sempre più in una situazione di tensione tra la lotta all'inflazione e la stabilizzazione congiunturale. «La BCE si trova in una situazione più difficile rispetto alla BNS, poiché l'inflazione nell'Eurozona si trova già al limite superiore della fascia target. Qualora dovesse continuare ad accelerare a causa dell'aumento dei prezzi dell'energia, non si possono escludere i primi aumenti dei tassi di

interesse già quest'anno. Il franco potrebbe deprezzarsi rispetto all'euro e far aumentare i costi delle merci importate in Svizzera», afferma Renkert.

Anche negli Stati Uniti la Federal Reserve (Fed) sta adottando un approccio attendista, mantenendo il tasso di riferimento nella fascia compresa tra il 3,5% e il 3,75%. Con il forte aumento dei prezzi dell'energia, negli ultimi tempi i rischi di inflazione sono aumentati ulteriormente. Allo stesso tempo, si moltiplicano i segnali di un rallentamento congiunturale, come l'indebolimento del mercato del lavoro e il calo della fiducia dei consumatori. Pertanto, la Fed si trova di fronte a una valutazione analoga in termini di politica monetaria. «Rispetto alla BNS e alla BCE, la Fed si trova probabilmente nella situazione di partenza più difficile per quanto riguarda la lotta all'inflazione. Con il 2,4% a febbraio, l'inflazione è superiore all'obiettivo di circa il 2%. A ciò si aggiunge l'incertezza sul futuro orientamento della politica monetaria con il nuovo presidente della Fed che entrerà in carica a maggio», spiega Renkert.

L'incertezza provoca un aumento dei tassi del mercato dei capitali e un ampliamento dei margini commerciali

Nonostante il tasso guida della BNS sia rimasto invariato, di recente i tassi ipotecari in Svizzera sono nuovamente aumentati. Il principale fattore alla base di questa evoluzione non è la politica monetaria, bensì i movimenti sui mercati dei capitali. I tassi d'interesse del mercato dei capitali sono inizialmente scesi rispetto a inizio anno e sono aumentati in modo significativo dopo lo scoppio della guerra in Iran. Ad esempio, all'inizio dell'anno il rendimento delle obbligazioni federali a 10 anni era pari allo 0,33%, è sceso allo 0,23% a fine febbraio ed è risalito allo 0,40% a fine marzo. I costi di rifinanziamento delle banche, i cosiddetti swap, hanno invece registrato un andamento diverso a seconda della durata. Gli swap con una durata di 10 anni sono scesi dallo 0,66% di fine 2025 allo 0,55%. Nello stesso periodo i tassi swap a 5 anni sono diminuiti solo leggermente, passando dallo 0,32% allo 0,31%. I tassi swap a tre anni, invece, sono aumentati dallo 0,14% allo 0,30%. Questo ha influito direttamente sulle condizioni delle ipoteche a tasso fisso, poiché gli istituti finanziari aggiungono il loro margine individuale al tasso swap.



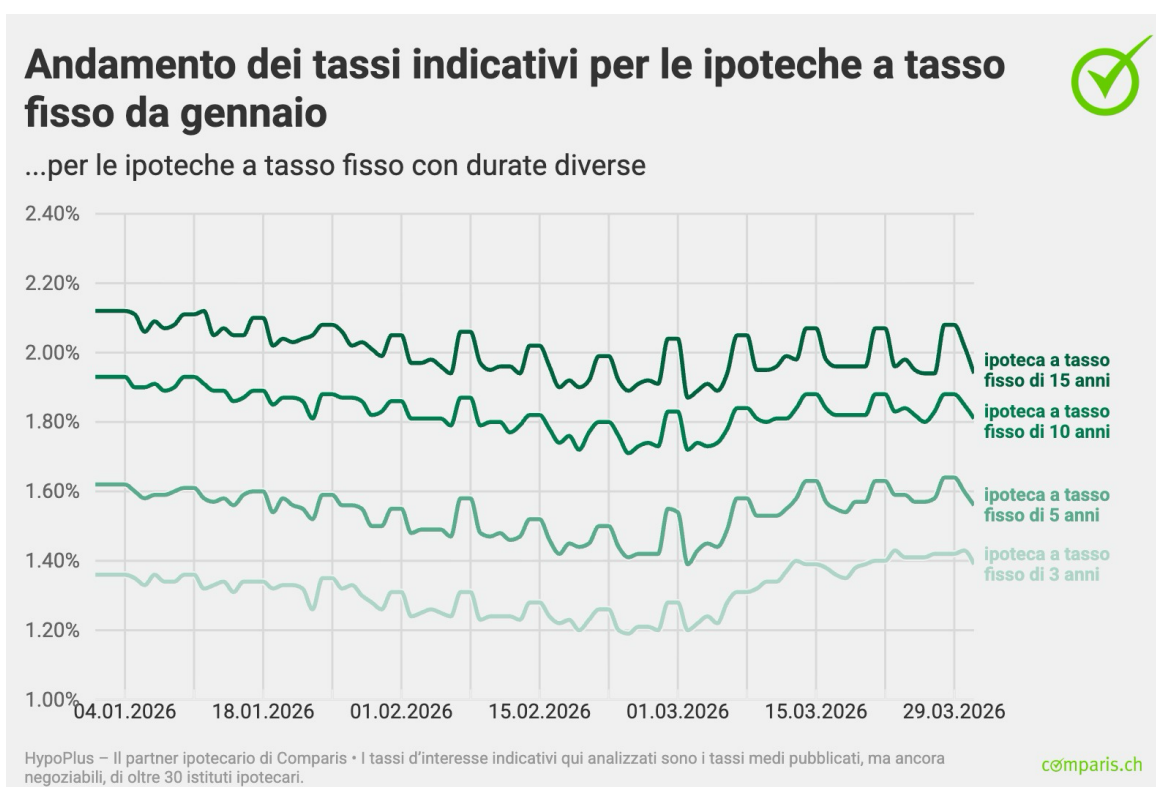
[Al grafico: \(codice embed allegato\)](#)

Al 31 marzo i tassi di riferimento pubblicati da oltre 30 istituti di credito per le ipoteche a tasso fisso di dieci anni (i cosiddetti tassi indicativi) si sono attestati all'1,81%, ossia 0,12 punti percentuali in meno rispetto all'1,93% di inizio anno. Al 31 marzo, il tasso indicativo per le ipoteche a tasso fisso di cinque anni si è attestato all'1,56% e a 0,06 punti percentuali in meno rispetto all'inizio dell'anno, quando era pari all'1,62%. Al contrario, le ipoteche a tasso fisso di 3

anni, con un tasso dell'1,39%, hanno registrato un aumento di circa 0,03 punti percentuali rispetto all'1,36% di inizio anno.

Per quanto riguarda i tassi d'interesse offerti, a fine marzo le ipoteche Saron di primo grado hanno visto in media valori tra lo 0,8% e l'1,2%; le ipoteche a tasso fisso di cinque anni hanno proposto tassi tra l'1,1% e l'1,7% e le ipoteche a tasso fisso di dieci anni tra l'1,4% e il 2,0%. Rispetto a dicembre, i range dei tassi d'interesse si sono leggermente ampliati. Tre mesi fa, le ipoteche Saron si attestavano in media tra lo 0,8% e l'1,2%; le ipoteche a tasso fisso di cinque anni tra l'1,2% e l'1,6% e le ipoteche a tasso fisso di dieci anni tra l'1,5% e l'1,9%.

«L'aumento dei tassi di mercato per le durate brevi e l'appiattimento della curva dei tassi indicano che gli operatori del mercato si aspettano maggiormente effetti negativi a breve termine. Tuttavia, se questi effetti dovessero persistere più a lungo del previsto, ciò potrebbe ripercuotersi anche sulle durate a medio e lungo termine e rendere le condizioni più onerose», commenta Renkert.



[Al grafico: \(codice embed allegato\)](#)

Le ipoteche Saron tornano a essere sempre più richieste

Tra le stipule effettuate tramite il partner ipotecario di Comparis HypoPlus, negli ultimi tre mesi si è registrato un netto cambiamento a favore di durate più brevi. La percentuale di ipoteche con durata fino a tre anni (comprese le ipoteche Saron) si è attestata intorno al 27%, un valore nettamente superiore rispetto al trimestre precedente (17%). La quota delle ipoteche Saron ha rappresentato circa il 18% di tutte le stipule, raddoppiando rispetto al trimestre precedente (circa l'8%).

«L'elevata percentuale di ipoteche Saron dimostra che i costi sono chiaramente al centro dell'attenzione. In Svizzera, l'inflazione è attualmente molto bassa e i dati ufficiali sulle previsioni di inflazione sono ancora moderati. Tuttavia, in caso di una guerra con l'Iran di lunga durata, vi è il

rischio che i prezzi aumentino molto più rapidamente di quanto inizialmente previsto. In determinate circostanze, la BNS si troverebbe quindi costretta ad aumentare i tassi d'interesse», avverte Renkert.

La quota di ipoteche a tasso fisso di media durata (da 4 a 7 anni) è scesa da circa il 28% del trimestre precedente a circa il 23% di tutte le stipule. Le ipoteche a lungo termine, con una durata di 10 anni, hanno costituito circa il 32% di tutte le stipulazioni, rispetto a circa il 41% del trimestre precedente.

Per quanto riguarda le ipoteche a tasso fisso di durata di 8 e 9 anni, la quota è aumentata in modo significativo. Se nel primo trimestre dell'anno precedente questa percentuale era ancora intorno al 4%, 12 mesi dopo è aumentata in modo significativo, attestandosi intorno al 18% di tutte le stipule. «Le ipoteche a tasso fisso di durata di 8 e 9 anni rappresentano un buon compromesso per chi stipula un'ipoteca e cerca un'elevata sicurezza di pianificazione, ma può ancora permettersi le condizioni a un prezzo ragionevole rispetto alle ipoteche a tasso fisso di 10 anni», afferma Renkert.

Grande potenziale di risparmio nella negoziazione

Comparis ha analizzato la differenza media tra il tasso indicativo e il miglior tasso di interesse di HypoPlus per ipoteche a tasso fisso di 3, 5, 10 e 15 anni al 31 marzo 2026 e ha calcolato il potenziale di risparmio nel corso della durata.

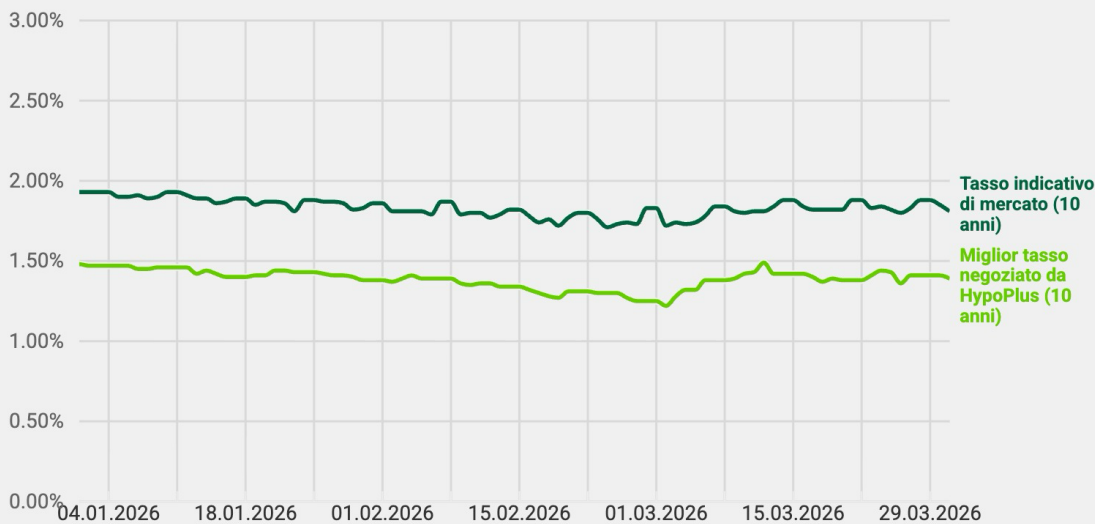
Durata dell'ipoteca a tasso fisso	Tasso indicativo (al 31.03.2026)	Miglior tasso d'interesse di HypoPlus (data di riferimento al 31.03.2026)	Risparmio potenziale su un'ipoteca da 750'000 franchi
3 anni	1,39%	0,98%	9'225 franchi
5 anni	1,56%	1,15%	15'375 franchi
10 anni	1,81%	1,39%	31'500 franchi
15 anni	1,94%	1,50%	49'500 franchi

Fonte: Comparis, HypoPlus

I tassi d'interesse indicativi analizzati da Comparis si basano sui tassi medi pubblicati, ma ancora negoziabili, di oltre 30 istituti ipotecari. I tassi d'interesse effettivamente negoziati da HypoPlus sono molto più bassi. Il miglior tasso d'interesse negoziato per un'ipoteca a tasso fisso di 10 anni era dell'1,39% al 31 marzo 2026. Mentre il tasso indicativo era dell'1,91%.

Tasso indicativo e miglior tasso d'interesse di HypoPlus

... per le ipoteche a tasso fisso con una durata di 10 anni



HypoPlus – Il partner ipotecario di Comparis • I tassi d'interesse indicativi qui analizzati sono i tassi medi pubblicati, ma ancora negoziabili, di oltre 30 istituti ipotecari.

[comparis.ch](https://www.comparis.ch)

[Al grafico: \(codice embed allegato\)](#)

Consigli per i beneficiari di ipoteche

Sfruttare la debolezza del mercato:

Conviene osservare il mercato ipotecario e approfittare in modo mirato dei momenti favorevoli per stipulare un'ipoteca. Nella [panoramica dei tassi](#) di Comparis – aggiornata quotidianamente – si trova una panoramica della situazione di mercato

Scegliere una strategia di rischio adeguata:

I tassi ipotecari più bassi non dovrebbero essere l'unico criterio per la scelta. Chi ha difficoltà a far fronte all'aumento dei tassi d'interesse può optare per le ipoteche a tasso fisso, mentre i mutuatari più flessibili dal punto di vista finanziario possono scegliere anche le ipoteche Saron.

Rispettare le scadenze importanti durante la pianificazione:

Se si decide di rinnovare un'ipoteca a tasso fisso, bisogna rispettare i termini di disdetta, che possono essere anche di 6 mesi, e iniziare per tempo la pianificazione. Anche la documentazione dovrebbe essere preparata per tempo e si dovrebbe prevedere un periodo di preparazione sufficiente.

Considerare la sostenibilità durante la vecchiaia:

La situazione reddituale in età avanzata è fondamentale, perché la sostenibilità può diminuire in caso di reddito basso. Pertanto, occorre verificare per tempo se è opportuno un ammortamento parziale.

Non accettare la prima offerta che si riceve:

Il tasso d'interesse offerto dalla banca è negoziabile. Infatti, tra i tassi indicativi degli istituti ipotecari e quelli ottenuti dopo una negoziazione c'è spesso un divario molto grande.

Base di dati

HypoPlus, il partner ipotecario di Comparis, fornisce i tassi d'interesse del Barometro Ipoteche di Comparis. Questi dati si basano sui tassi di interesse indicativi di oltre 30 istituti ipotecari e vengono aggiornati quotidianamente e pubblicati nella [panoramica dei tassi](#). L'esperienza mostra, nella maggior parte dei casi, tassi d'interesse delle singole offerte ipotecarie inferiori ai tassi indicativi ufficiali. Il prossimo Barometro [Ipoteche](#) sarà pubblicato a luglio 2026.

Maggiori informazioni:

Dirk Renkert
esperto in finanze
telefono: 044 360 53 91
e-mail: media@comparis.ch
comparis.ch

Allegato

Embedded-Codes dei grafici

«Andamento dei tassi Swap»

iframe:

```
<iframe src="https://flo.uri.sh/visualisation/28403947/embed" title='Interactive or visual content' class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;' sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

script:

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/28403947?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

«Andamento dei tassi indicativi per le ipoteche a tasso fisso da gennaio»

iframe:

```
<iframe src="https://flo.uri.sh/visualisation/28403939/embed" title='Interactive or visual content' class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;' sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

script:

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/28403939?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

«Tasso indicativo e miglior tasso d'interesse di HypoPlus»

iframe:

```
<iframe src="https://flo.uri.sh/visualisation/28403942/embed" title='Interactive or visual content' class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;' sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

script:

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/28403942?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

Chi è comparis.ch

Con oltre 80 milioni di visite all'anno, comparis.ch è uno dei siti web svizzeri più utilizzati. L'azienda confronta tariffe e prestazioni di casse malati, assicurazioni, banche e gestori di telefonia e presenta la più grande offerta online di auto e immobili in Svizzera. Grazie ad ampi confronti e valutazioni esaustive, Comparis porta trasparenza sul mercato, rafforzando così il potere decisionale dei consumatori. La società è stata fondata nel 1996 dall'economista Richard Eisler ed è di proprietà privata. L'azienda appartiene ancora oggi principalmente al fondatore Richard Eisler. Comparis non è partecipata né dallo Stato né da altre imprese.